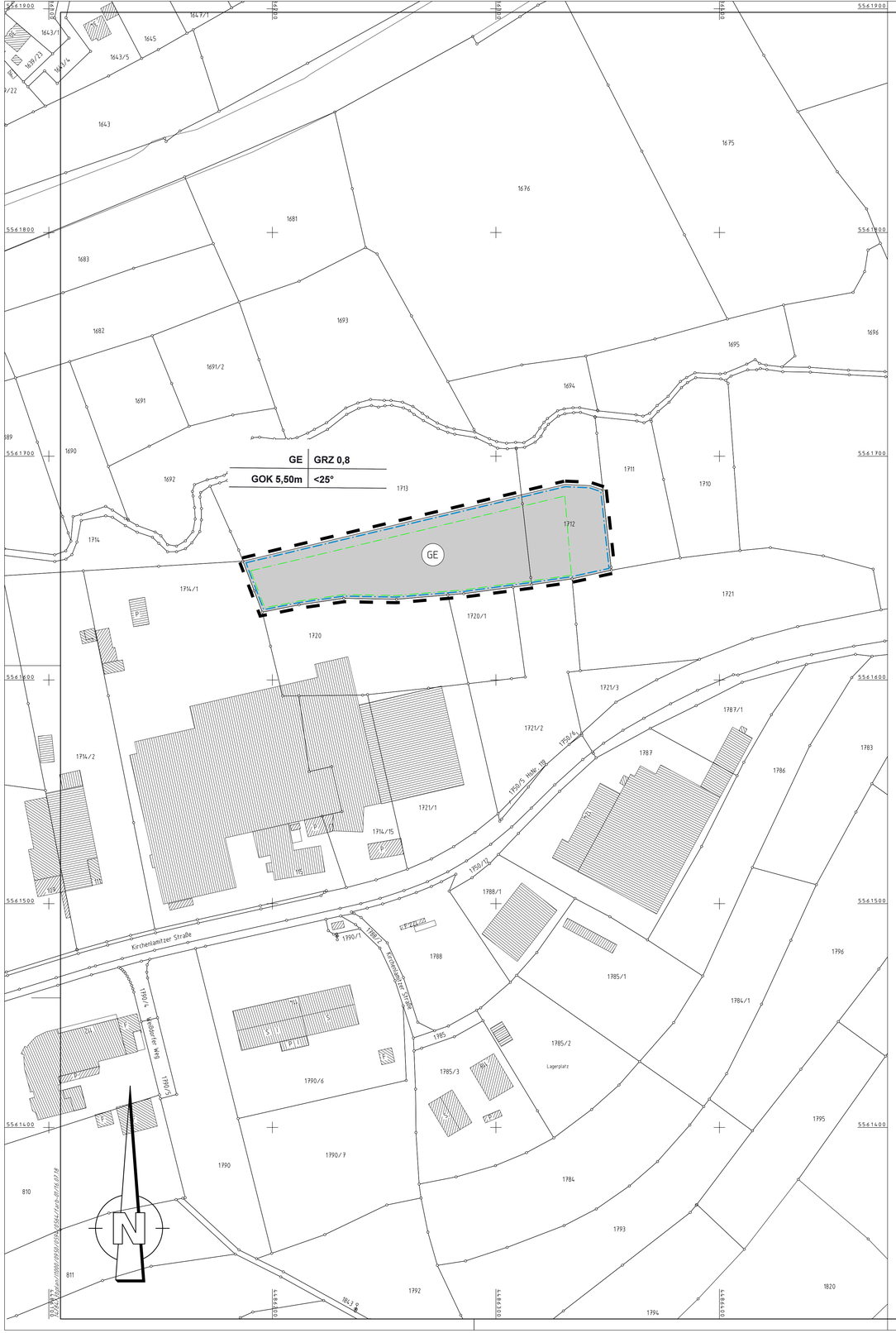


Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Gewerbegebiet

GE

Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich aus § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Zulässig sind darüber hinaus Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten) und Brandschutzeinrichtungen.
Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke Bamberg - Hof ist sicherzustellen, dass durch die Anlagen keine Blendwirkungen für den Bahnverkehr entstehen.

1.1.2. Grundflächenzahl

GRZ 0,8

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

GOK<5,50m

Die Gebäudeoberkante darf eine Höhe von 5,50 Metern nicht überschreiten (GOK<5,50m), gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (Lichtkuppeln, Schlote, Lüftungen) um bis zu zwei Meter überschritten werden.
Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal zwei Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule.
Die Höhe von sockellosen Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit darf maximal 2,50 Meter betragen. Einfriedungen erzeugen abweichend von Art. 6 BayBO keine eigenen Abstandsflächen. Zugelassen sind Maschendraht-, Gittermatten- und Stabmattenzäune.

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Baugrenze für gewerbliche Nutzung

Baugrenze für Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

1.3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts sind nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hof durchzuführen.

1.4. Sonstige Planzeichen

1.4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

<25°

Zulässig sind Flachdächer und andere flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 25°.

2.2. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitterzaun ohne Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten; die Einfriedung ist mit Rankpflanzen und Sträuchern dicht zu hinterpflanzen.

2.3. Blendwirkung

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik-Anlagen sind so auszuführen, dass der Bahn- und Straßenverkehr weder verkehrsgefährdend abgelenkt noch geblendet oder getäuscht werden kann. Bei befahrenen Flächen ist bei Bedarf ein Blendschutz vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Gutachten vorzulegen.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen, durch die der Straßenverkehr gestört werden kann, sind nicht zulässig.

2.5. Bodenversiegelung

Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Häufig befahrene Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen, Fahrzeugstellplätze sind mit Pflasterbelägen auszuführen.

2.6. Unbebaute Flächen von Baugrundstücken

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind heimische Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume zu verwenden.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GE	GRZ 0,8	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	GOK 5,50m	<25°	Dachneigung

Flurstücksnummer **1712**

vorhandene Grundstücksgrenze

Nutzungsgrenze

4. Hinweise

4.1. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Münchberg beschloss in seiner Sitzung vom 25. Januar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchenlamitzer Straße 115". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchenlamitzer Straße 115" in der Fassung vom 20. Februar 2018 konnte mit der Begründung vom 5. März bis 6. April 2018 im Rathaus der Stadt Münchberg eingesehen werden. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchenlamitzer Straße 115" in der Fassung vom 24. April 2018 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 24. April 2018, nach ortsüblicher Bekanntmachung, im Rathaus der Stadt Münchberg vom 17. Mai bis 18. Juni 2018 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Münchberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19. Juli 2018 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchenlamitzer Straße 115" in der Fassung vom 2. Juni 2018 als Satzung beschlossen.

Münchberg, im Juli 2018

. . . . . .
Stadt Münchberg
Christian Zuber
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.5. Ausgefertigt

Münchberg, im Juli 2018

. . . . . .
Stadt Münchberg
Christian Zuber
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Münchberg ab . . . . . eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchenlamitzer Straße 115" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz I Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Münchberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

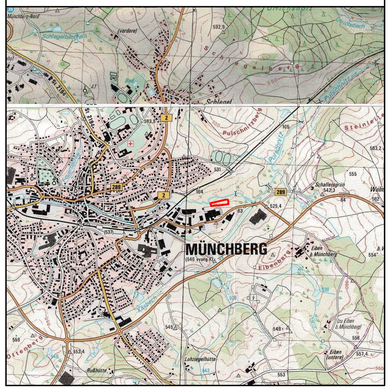
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Münchberg, den . . . . . .

. . . . . .
Stadt Münchberg
Christian Zuber
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Übersichtskarte 1:25.000



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.47.84**

Bebauungsplan Nummer 43
"Gewerbegebiet Kirchenlamitzer Straße 115",
Stadt Münchberg

Planungsstand:	20. Februar 2018	VORENTWURF
	24. April 2018	ENTWURF
	17. Juli 2018	ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1.000	
Entwurfsverfasser:	ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de	
bearb. / gez.:	kö / kö	
Ort, Datum:	Kronach, im Juli 2018	Dipl. Geogr. Norbert Köhler